



De Unges Almene Boligselskab

Årsberetning DUAB

Afd.	Navn	Driftsat	Samlet antal kvm.	Antal lejemål	Leje pr. kvm.	
					2024	2023
1	Polensgade/Hessensgade	1/1 1989	3010	42	1284	1253
2	Hørbrækkerhuset **)	1/4 1990	2033	43	1428	1369
3	Kolding Ældreboliger	1/1 1991	1340	20	1223	1199
4	Ungdomsboliger Kolding	1/3 1991	1305	42	1444	1358
5	Lautrupgård **)	1/8 1991	3340	96	1271	1240
6	Trekroner Kollegiet **)	1/4 1992	2790	108	1723	1690
7	Fløjten, Køge *)	1/2 1992	1356	36	1378	1348
8	Duebrødre Kollegiet *)	31/3 1994	4464	110	1211	1155
9	Birkebjerg Kollegiet **)	1/8 1993	2400	96	1766	1766
10	Rahbekhus **)	1/10 1993	3104	40	1209	1205
11	Lauritz Sørensens Vej *)	1/5 1994	6500	148	1088	1056
12	Birkerød Kollegiet *)	1/8 2001	2520	42	1271	1246
13	Kronborg Kollegiet **)	1/3 1997	2656	87	1399	1342
15	Industri & Håndværker Kollegiet **)	30/4 1999	2800	100	1785	1741
16	Sct. Jørgens Kollgium **)	31/12 1997	4379	150	1470	1434
18	OK-Centret Prs. Benedikte **)	1/5 1999	3334	56	1748	1734
19	Danasvej	1/10 1998	1457	20	1450	1407
20	Åboulevarden **)	1/1 1998	736	20	1493	1450
21	Amager Kollegiet	1/4 2001	8387	278	1442	1422
22	Scandis Boligerne *)	1/8 1998	3170	86	1323	1352
23	Tårnby Kollegiet *)	1/8 1999	2143	56	1299	1277
25	Sports Kollegiet *)	31/10 2001	3000	100	1354	1326
31	Eriksgaard *)	1/8 2005	3681	101	1436	1457
32	Bækkegården	1/9 1995	3405	43	1307	1282
34	Sundby kollegiet **)	8/4 1992	3425	114	1776	1518

*) Kvadratmeterleje er inklusiv vand

**) Kvadratmeterleje er inklusiv vand og varme

Regnskabsforhold

Regnskabet for DUAB og afdelinger viser et overskud på 2.530 tkr. som hovedsagligt skyldes positive forrentning af indeståender på bankkonti og positivt afkast på obligationsbeholdninger.

Årsvurdering pr. 31. december 2024

Pr. 31. december 2024 udgør den samlede anskaffelsessum 961.592.144 kr./ 1.046.959.612 kr., offentlig vurdering udgør 1.349.850.000 kr., hvoraf grundværdien udgør 209.771.100 kr.

	Anskaffelsessum	Anskaffelsessum Inkl. forbedringer	Offentlig vurdering	Heraf grundværdi
Polensgade/Hessensgade	30.001.666	34.577.576	89.000.000	10.998.100
Hørbrækkerhuset	21.816.623	21.981.446	33.000.000	9.698.800
Kolding Ældreboliger	14.610.458	14.610.458	17.200.000	2.706.200
Ungdomsboliger Kolding	14.702.935	14.764.810	18.950.000	2.482.900
Lautrupgård	34.052.416	36.909.475	24.400.000	4.913.700
Trekroner Kollegiet	32.592.987	37.264.027	34.500.000	7.581.100
Fløjten, Køge	15.584.399	16.256.507	11.700.000	888.900
Duebrødre Kollegiet	44.516.424	44.516.424	40.500.000	5.543.900
Birkebjerg Kollegiet	24.914.186	27.255.032	43.000.000	1.452.200
Rahbekhus	27.038.212	28.453.952	94.000.000	10.183.400
Lauritz Sørensens Vej	54.452.601	71.479.679	173.000.000	13.167.000
Birkerødskollegiet	39.063.420	41.496.092	20.100.000	6.157.300
Kronborg Kollegiet	34.173.153	38.522.944	19.900.000	6.240.000
Industri & Håndværker Kollegiet	39.225.555	40.641.408	18.000.000	4.409.000
Sct. Jørgens Kollegium	49.954.732	50.780.597	68.000.000	7.261.000
OK-Centret Prs. Benedikte	46.903.772	47.290.395	128.000.000	13.779.500
Danasvej	19.406.417	19.406.417	44.500.000	6.744.100
Åboulevarden	3.630.000	3.630.000	22.000.000	2.522.200
Amager Kollegiet	193.197.614	193.736.733	196.000.000	49.081.000
Scandis Boligerne	42.919.957	43.233.953	73.000.000	9.241.800
Tårnby Kollegiet	28.413.813	29.471.698	38.500.000	6.053.800
Sports Kollegiet	43.654.243	43.654.243	22.600.000	2.748.700
Eriksgaard	64.545.000	66.966.572	65.000.000	2.182.200
Bækkegården	35.853.800	39.951.909	33.000.000	21.212.100
Sundby Kollegiet	6.367.761	40.107.265	22.000.000	2.522.200

Boligselskabet

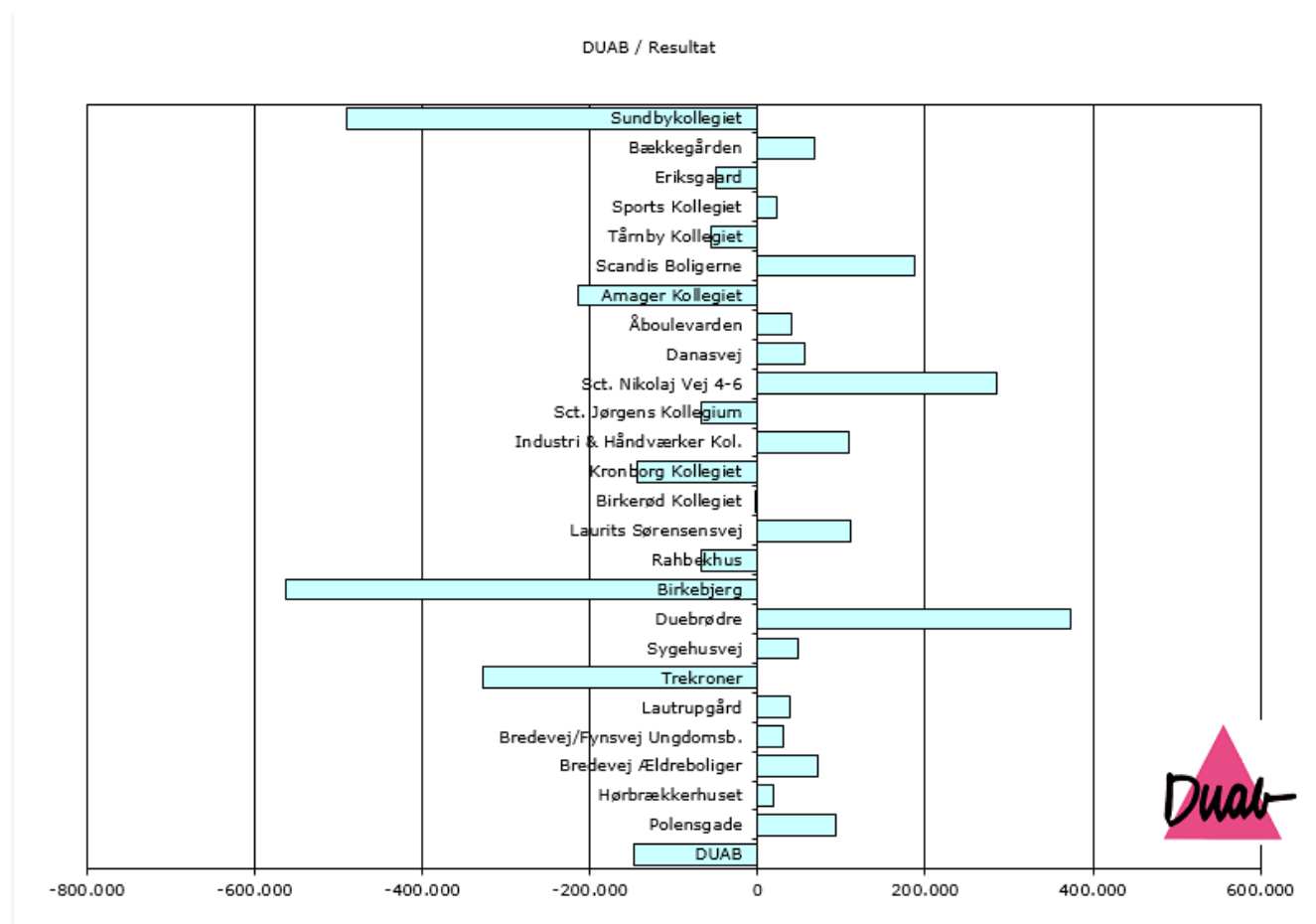
Bestyrelsen

Bestyrelsen for DUAB bestod pr. 31. december 2024 af følgende:

- Rasmus Kjær Slot Bestyrelsesformand - Udpeget af DIS-fonden
- Frederik Kresten Walmar Bestyrelsesnæstformand - Amagerkollegiet (til 2025)
- Karina Heuer Bach Bestyrelsesmedlem - Udpeget af DIS-fonden
- Elvina Pedersen Bestyrelsesmedlem - Birkerød kollegiet (til 2026)
- Maria Køpke Bestyrelsesmedlem - Udpeget af DSK
- Asger Højegaard-Jensen Bestyrelsesmedlem - Lautrupgård kollegiet (til 2025)
- Mio Ben-Or Bestyrelsesmedlem – Tårnby kollegiet (til 2026)
- Rebecca Sørensen Suppleant - Duebrødre kollegiet (til 2025)
- Therese Dons Suppleant - Duebrødre kollegiet (til 2025)

Administrator er UBSBOLIG A/S

Nøgletal 2024

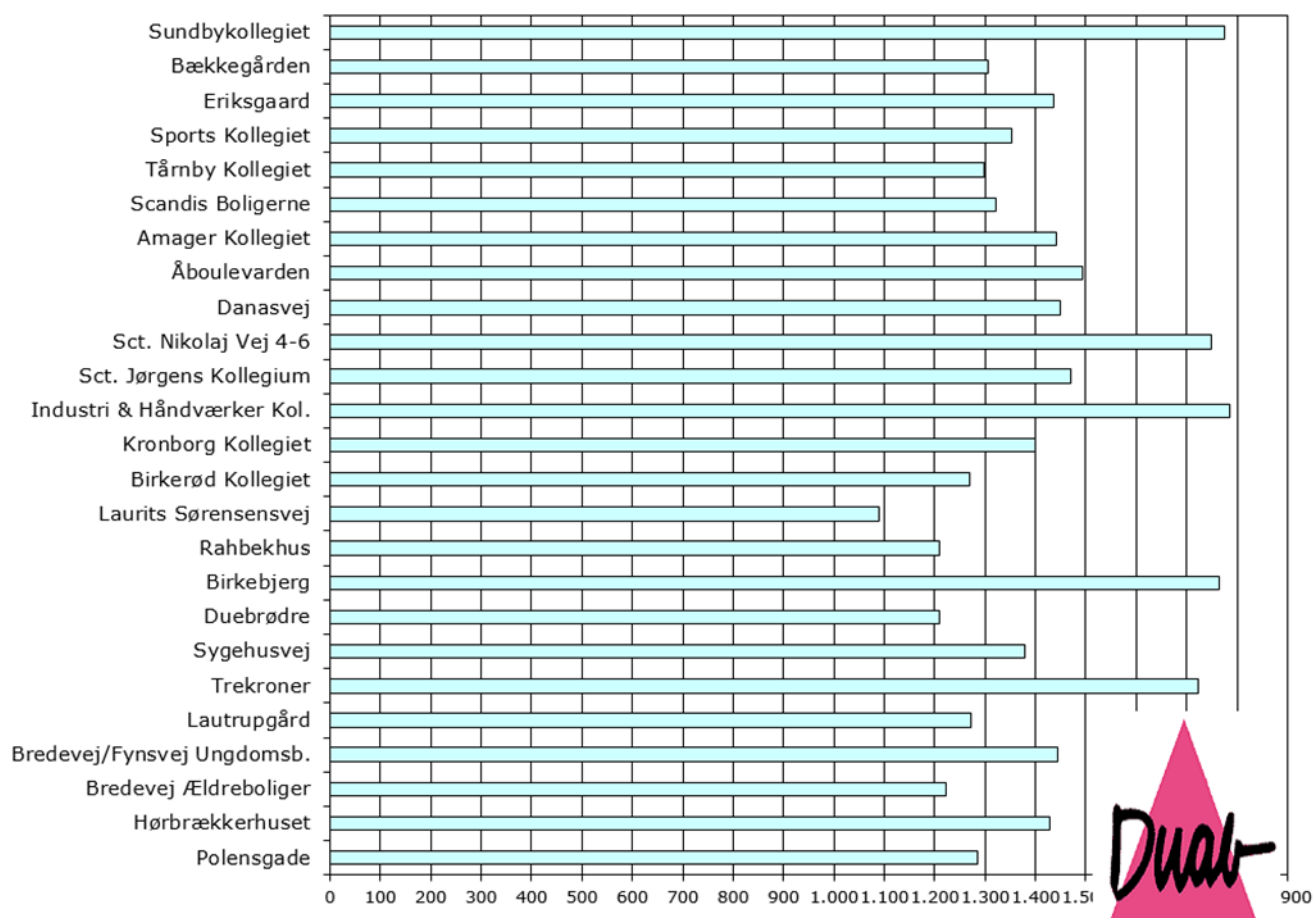


Stamoplysninger		Finansielle forhold		
Afd. nr.	Navn	Opsamlet resultat		
		2024	2023	2022
0	DUAB	7.675.845	7.822.505	7.722.560
1	Polensgade	-685	-8.314	-163.503
2	Hørbrækkerhuset	-162.723	142.805	-106.850
3	Bredevej Ældreboliger	120.911	-220.958	-128.124
4	Bredevej/Fynsvej Ungdomsb.	-779	-9.220	-71.775
5	Lautrupgård	-240.737	276.737	115.808
6	Trekroner	263.162	65.026	-160.399
7	Sygehusvej	-140.929	95.264	6.619
8	Duebrødre	190.528	-466.529	-632.372
9	Birkebjerg	-182.142	743.896	552.925
10	Rahbekhus	148.354	-226.172	-399.730
11	Laurits Sørensensvej	-107.511	-1.488	-350.563
12	Birkerød Kollegiet	-73.594	75.463	-92.650
13	Kronborg Kollegiet	136.602	6.620	-196.752
15	Industri & Håndværker Kol.	-601.492	601.492	79.703
16	Sct. Jørgens Kollegium	-3.353	70.772	-388.988
18	Sct. Nikolaj Vej 4-6	-430.368	480.369	113.563
19	Danasvej	-117.433	61.267	-14.541
20	Åboulevarden	-48.204	64.205	18.751
21	Amager Kollegiet	679.087	-754.099	-904.607
22	Scandis Boligerne	-69.617	-22.385	-282.366
23	Tårnby Kollegiet	310.533	-255.843	8.210
25	Sports Kollegiet	225.149	-324.836	-284.085
31	Eriksgaard	-24.691	75.123	-193.201
32	Bækkegården	-21.142	21.142	-78.533
34	Sundbykollegiet	1.697.556	-1.299.428	-1.052.014
		9.222.325	7.013.414	3.117.086

Stamoplysninger		Lejeindtægt	Årets resultat		
Afd.	Navn	2024	2024	2023	2022
1	Polensgade	3.865.920	92.494	120.190	-88.143
2	Hørbrækkerhuset	2.902.116	19.918	227.655	-39.834
3	Bredevej Ældreboliger Bredevej/Fynsvej	1.638.960	72.048	-140.935	-119.485
4	Ungdomsb.	1.884.000	29.794	75.656	19.287
5	Lautrupgård	4.246.728	38.551	168.929	108.172
6	Trekroner	4.806.768	-328.188	237.425	-172.180
7	Sygehusvej	1.869.192	47.865	88.646	6.619
8	Duebrødre	5.404.104	373.169	110.460	-364.130
9	Birkebjerg	4.238.208	-561.919	190.971	334.435
10	Rahbekhus	3.751.932	-68.182	59.557	-129.829
11	Laurits Sørensensvej	7.074.768	110.192	248.075	-120.744
12	Birkerød Kollegiet	3.202.236	-1.869	77.114	129.992
13	Kronborg Kollegiet	3.716.135	-143.222	149.372	-35.928
15	Industri & Håndværker Kol.	4.996.800	109.134	521.788	79.703
16	Sct. Jørgens Kollegium	6.438.696	-67.417	89.761	107.655
18	Sct. Nikolaj Vej 4-6	5.826.636	285.293	400.807	43.660
19	Danasvej	2.112.924	56.167	75.808	-18.422
20	Åboulevarden	1.098.979	41.093	67.954	-20.383
21	Amager Kollegiet	12.090.648	-214.989	-181.494	-237.629
22	Scandis Boligerne	4.193.088	187.916	185.981	-146.489
23	Tårnby Kollegiet	2.784.504	-54.689	-264.053	7.234
25	Sports Kollegiet	4.062.000	22.687	-40.750	233.894
31	Eriksgaard	5.286.864	-50.433	324.323	-45.507
32	Bækkegården	4.450.492	68.366	80.674	-22.973
34	Sundbykollegiet	6.084.138	-491.125	-247.414	-124.198

Stamoplysninger Afd. Navn	Leje pr. kvm.					Bemærkning
	2024	2023	2022	2021	2020	
1 Polensgade	1.284	1.253	1.215	1.165	1.154	Excl. vand
2 Hørbrækkerhuset	1.428	1.369	1.274	1.236	1.216	Incl. varme og el
3 Bredevej Ældreboliger	1.223	1.199	1.102	1.046	1.032	
4 Bredevej/Fynsvej Ungdomsb.	1.444	1.358	1.358	1.275	1.244	
5 Lautrupgård	1.271	1.240	1.237	1.168	1.145	Incl. varme og el
6 Trekroner	1.723	1.690	1.606	1.546	1.572	Incl. varme og el
7 Sygehusvej	1.378	1.348	1.300	1.262	1.278	Incl. varme og (el)
8 Duebrødre	1.211	1.155	1.080	1.030	986	Incl. El
9 Birkebjerg	1.766	1.766	1.766	1.766	1.766	Incl. varme og (el)
10 Rahbekhus	1.209	1.205	1.114	1.077	1.077	Incl. varme og (el)
11 Laurits Sørensenvej	1.088	1.056	1.012	975	946	Incl. el
12 Birkerød Kollegiet	1.271	1.246	1.233	1.184	1.098	
13 Kronborg Kollegiet	1.399	1.342	1.343	1.289	1.272	Incl. varme og el
15 Industri & Håndværker Kol.	1.785	1.741	1.656	1.605	1.566	Incl. varme og el
16 Sct. Jørgens Kollegium	1.470	1.434	1.413	1.348	1.348	Incl. varme og el
18 Sct. Nikolaj Vej 4-6	1.748	1.734	1.654	1.654	1.646	Incl. varme og el
19 Danasvej	1.450	1.407	1.321	1.280	1.264	Incl. el
20 Åboulevarden	1.493	1.450	1.378	1.322	1.310	incl. varme og el
21 Amager Kollegiet	1.442	1.422	1.421	1.339	1.313	
22 Scandis Boligerne	1.323	1.352	1.199	1.165	1.144	
23 Tårnby Kollegiet	1.299	1.277	1.179	1.137	1.091	
25 Sports Kollegiet	1.354	1.326	1.297	1.261	1.234	
31 Eriksgaard	1.436	1.457	1.400	1.355	1.327	Incl. (el)
32 Bækkegården	1.307	1.282	1.218	1.169	1.140	
34 Sundbykollegiet	1.776	1.518	1.447			

DUAB / Leje pr. m2



Stamoplysninger Afd. Navn	Samlede Henlæggelser			
	2024	2023	2022	2021
1 Polensgade	3.816.660	3.254.323	2.845.041	2.730.981
2 Hørbrækkerhuset	3.582.926	2.900.521	2.223.348	1.893.426
3 Bredevej Ældreboliger	1.992.641	1.829.812	1.421.874	1.397.338
4 Bredevej/Fynsvej Ungdomsb.	1.287.298	1.310.233	883.257	951.525
5 Lautrupgård	4.159.836	3.441.953	3.978.386	3.467.099
6 Trekroner	5.103.603	4.360.662	3.127.536	2.597.943
7 Sygehusvej	2.029.412	1.748.202	1.454.152	1.221.466
8 Duebrødre	4.858.172	5.209.954	5.574.754	4.962.841
9 Birkebjerg	7.545.753	6.543.533	5.200.191	4.662.752
10 Rahbekhus	4.206.536	3.662.927	3.411.074	3.452.250
11 Laurits Sørensensvej	8.774.567	7.578.782	6.447.396	5.824.158
12 Birkerød Kollegiet	2.767.925	2.540.219	2.057.005	1.847.225
13 Kronborg Kollegiet	3.794.111	3.108.693	2.668.665	2.513.575
15 Industri & Håndværker Kol.	6.345.327	5.039.333	3.698.094	3.168.444
16 Sct. Jørgens Kollegium	5.585.890	4.403.041	3.697.551	3.197.973
18 Sct. Nikolaj Vej 4-6	4.081.448	5.197.652	5.053.993	4.501.006
19 Danasvej	2.464.035	2.317.552	2.092.352	1.975.949
20 Åboulevarden	1.778.837	1.452.083	1.139.448	948.326
21 Amager Kollegiet	14.440.751	12.864.999	11.082.976	9.507.089
22 Scandis Boligerne	4.726.370	4.370.303	4.259.704	4.186.079
23 Tårnby Kollegiet	4.643.218	4.135.177	3.520.605	3.101.744
25 Sports Kollegiet	4.877.045	4.938.258	3.734.140	3.461.675
31 Eriksgaard	3.499.851	3.250.308	3.269.858	3.332.014
32 Bækkegården	2.686.071	3.465.103	2.579.857	2.039.834
34 Sundbykollegiet	5.463.009	4.890.325	2.579.857	2.039.834

Lejetab

Afdeling	2024	2023	2022	2021
505401 Polensgade	30.291	0	65.231	32.272
505402 Hørbrækkerhuset	20.989	9.288	7.202	12.583
505403 Ældreboliger Kolding	7.537	6.224	0	0
505404 Ungdomsboliger Kolding	127.371	216.198	149.437	62.112
505405 Lautrupvang	3.470	16.952	4.991	9.600
505406 Trekroner Kollegiet	278.218	163.751	157.723	86.225
505407 Fløjten Køge	15.977	58.134	14.000	16.052
505408 Duebrødre	11.333	13.679	3.147	1.657
505409 Troensevej	64.383	364.221	206.024	649.344
505410 Rahebek Hus	98.115	98.956	0	0
505411 Lauritz Sørensensvej	11.598	0	3.404	3.313
505412 Birkerød Kollegiet	57.276	3.119	37.062	136.436
505413 Kronborg Kollegiet	64.230	46.900	37.881	63.232
505415 Industri og Håndværkerkollegiet	108.264	69.071	73.302	65.538
505416 Sct. Jørgen	286.376	206.512	53.216	39.846
505418 Sct. Nicolajvej	2.005	0	0	567
505420 Åboulevarden 44	0	1.886	2.373	1.933
505421 Amager Kollegiet	18.871	28.618	18.214	20.177
505422 Scandis Boligerne	3.738	14.540	3.390	2.449
505423 Tårnby Kollegiet	7.306	3.407	6.290	4.551
505425 Sportskollegiet	192.277	0	1.622	15.765
505431 Eriksgaard	144.048	93.759	139.634	45.266
505434 Socialt Kollegium	151.109	183.892	224.181	345.329

Forbrugsregnskaber

UBSBOLIG A/S har indgået en samarbejdsaftale igennem med ISTA.

Aftalen betyder at når der skal stiftes målere i de enkelte afdelinger, vil disse blive skiftet af ISTA og ISTA vil være det målerfirma der udarbejder de enkelte forbrugsregnskaber.

Samarbejdsaftalen betyder, at der er store besparelser for afdelingerne i form af rabatter på alt lige fra udskiftning af målere, både vand, varme og energimålere til flyttegebyrer og webadgang for beboere.

Udskiftningen pågår i DUAB's afdelinger i takt med målerne skal udskiftes.

Overholdelse af forretningsgange

DUAB har selv udviklet en række retningslinjer, som inspiration og hjælp til de beboervalgte i de enkelte afdelinger.

Retningslinjerne ligger på DUAB's hjemmeside www.DUAB.dk under menu punktet For afdelingsbestyrelsen, og omhandler alt lige fra hvad driftspersonalets opgaver består i til beboerklager og hvordan et afdelingsmøde fungerer. Der er i alt udarbejdet 12 retningslinjer.

I forbindelse med den daglige administration følger DUAB de af UBSBOLIG A/S udarbejdede vejledninger og forretningsgange.

UBSBOLIG A/S har omkring 150 vejledninger tilhørende forretningsgange, forretningsgangende revideret en gang årligt og vejledningerne i forbindelse med procedure ændringer eller ved ændringer i lovgivning.

UBSBOLIG A/S for hvert år udarbejder en ISAE 3402 TYPE 2 ERKLÆRING.

ISAE 3402 forholder sig til de relevante forretningsgange og kontroller omkring it-funktionen, GDPR og Hvidvask, som kan have indflydelse på den leverede serviceydelse fra en serviceleverandør samt de interne forretningsgange omkring løn- og ansættelsesvilkår. Altså leverandøren til den eller de kunder, som vil være modtager af en ISAE 3402 erklæring.

ISAE 3402 erklæringen er dermed en erklæring, som afgives for virksomheder, som har kunder, der er forretningsmæssigt meget afhængige af, at de enkelte kontrolområder hos leverandøren er defineret, virker og har virket i en periode.

Egenkontrollen for UBSBOLIG A/S er dermed revideret af Beierholm Statsautoriseret Revisionspartnerselskab.

Driftsfællesskaber

Arbejdet med driftsfællesskaber er et "on going" projekt, som UBSBOLIG A/S løbende har stort fokus på.

Primo 2023 blev strukturen ændret fra at have ansat to ledere, til den ene leder blev erstattet af en HK'er, på hvert driftskontor, som skulle varetage og strukturerer de daglige kontoropgaver.

Primo 2024 er de to HK'ere blevet rykket ind på hovedkontoret i Jernbanegade, og der arbejdes således hen mod et fælles call center for alle ejendomme der er tilknyttet et af de to driftskontorer.

I 2024 har der været fokus på at minimere kørsel og effektivitet for de ansatte på driftskontorerne, hvilket har medført, at der ikke længere køres mellem ejendommene, bortset fra på synsdage.

Tiltaget er ofretaget for at spare afdelingerne udgifter til kørsel og give medarbejderne bedre mulighed for at fokusere på opgaverne i de enkelte ejendomme, da de nu har en del dag til rådighed på den enkelte ejendom.

Beboerdemokrati

Opkvalificering af afdelingsbestyrelserne

DUAB har fortsat fokus på at styrke afdelingsbestyrelsernes arbejde og projektet følges nøje af organisationsbestyrelsen.

Der har været afholdt 4 møder i 2024, tilslutningen har været stor og stigende i forhold til 2023 og der har været mange gengangere ved hvert møde.

Tilbagemeldingerne har været positive og deltagerne har været meget tilfredse med doseringen mellem fagligt indhold og erfaringsudveksling.

Projektet har også medført at der i 2025 er øget tilmelding til årets repræsentantskabsmøde.

Udlejning - ungdomsboliger

Studieboligerne bliver udlejet gennem s.dk bortset fra afdelingen i Kolding. Udlejningen i Roskilde og København går generelt nemt med minimal tomgang, den tomgang der er, sker typisk i forbindelse med lejere der bliver opsagt på studietjek.

Udlejningen i Næstved og Kolding går desværre ikke lige så nemt og påfører organisationen en del tomgang, der arbejdes fortsat på at afhænde Birkebjerg kollegiet i Næstved, hvilket vil løse en del af problemerne med udlejningen i Næstved.

Trekronerkollegiet har desværre også et støt stigende tomgangsproblem, da det er svært at udleje en stor del af boligerne som er opført som fælles 4'ere. Organisationsbestyrelsen er derfor begyndt at se på muligheden for en ombygning af disse.

Udlejning – Familieboliger

Familieboligerne i Bækkegården (Ølstykke) samt Polensgade/Hessensgade (København) bliver udlejet igennem ventelisterne på Findbolig (www.findbolig.nu).

Der er fortsat stor interesse i at bo på de pågældende ejendomme, og ventelisterne er stabile, som det også fremgår af tomgangsopgørelsen, hvor der ikke har været lejetab i nogen af de to afdelinger i 2024.

Det lejetab der er registreret i Polensgade/Hessensgade skyldes ungdomsboligerne, hvor der er lejeledighed i forbindelse med opsigelse på studietjek.

Vi estimerer, at ventetiderne på en bolig ligger mellem 3 og 7 år.

Sundby kollegiet

Sundby Kollegiet består af en bygning med 112 værelser og fælleskøkkener. Dertil en gammel Efor boliger, som er bygget om til 2 boliger, og ligger i en bygning for sig.

Sundby Kollegiet har gennemgået en større renovering, indfriet et statslån og indfriet hjemfaldspligten. Det har betydet, at de 2 boliger er blevet meget dyre, og har som konsekvens, at de er plaget af tomgang.

DUAB har derfor afsøgt muligheden for et frasalg af de to boliger til Københavns Kommune som i øvrigt har flere ejendomme i tilknytningen til afdelingen.

Københavns kommune var interesseret i at overtage de to boliger og der er indgået en betinget Købsaftale.

Københavns kommune har netop afsluttet deres interne due diligence og har i den forbindelse konstateret at alt er tilfredsstillende.

Der er indsendt en anmodning om vurdering til Vurderingsstyrelsen samt anmodet Landsbyggefonden om en udtalelse og finansieringsplan. Når dette er på plads kan der indsendes en ansøgning til Social- og Boligstyrelsen.

Vurderingsstyrelsen har oplyst, at der kan forventes svar medio juni 2025.

Landsbyggefonden har oplyst, at de skal bruge vurderingen fra Vurderingsstyrelsen samt det udfyldte ansøgningsskema til Social- og Boligstyrelsen, så deres sagsbehandling kan først afsluttes når der forelægges et svar fra Vurderingsstyrelsen.

Det endelige salg forventes afsluttet i andet halvår af 2025.

Birkebjergkollegiet

Afdelingen har igennem mere end 10 år blevet forsøgt delvis nedlagt/ombygget og/eller afhændet.

Senest har UBSBOLIG A/S (UBS - på vegne af DUAB) forhandlet med Bolig Næstved (BN) og Landsbyggefonden (LBF), om at BN skulle overtage afdelingen. Disse forhandlinger er desværre ikke lykkedes, men ved LBF's mellemkomst er der skabt kontakt til Lejerbo i Næstved

DUAB ønsker at afhænde ejendommen til en anden Boligorganisation, hvor den skal fungere som familieboliger, da behovet for ungdomsboliger i Næstved er og har været for nedadgående. DUAB har som krav, at det ikke er forbundet med en udgift for Boligorganisationen.

Lejerbo er fortsat interesseret i at overtage afdelingen og ønsker at indgå en betinget købsaftale.

Kronborg kollegiet

Afdelingen har sammen med sin nabo – en mellemlang videregående uddannelsesinstitution (UNord) – haft et uafklaret matrikelforhold, hvor afdelingen har bygget – efter aftale – på skolens grund.

Nu skal Skolen sælges, og i den forbindelse har såvel skolen som DUAB ønsket at der kom en endelig afklaring på Matrikelforholdene.

Skolen og DUAB blev hurtig enige om et mageskifte, og hele 2023 og 2024 er pågået med at få de forskellige instansers godkendelse – Helsingør Kommune, Landsbyggefonden, Udbetaling Danmark, kreditforeningen med flere.

Sagen er afsluttet i foråret 2025.

Kolding Ungdomsboliger

Der ligger 4 lejemål i en separat ejendom på Bredevej (en nedlagt børnehave) på indkørselsvejen ned til de øvrige ungdomsboliger i afdelingen.

Den Sociale Udviklingsfond ("SUF") ejer den resterende del af bygningen, hvor de har kontorer m.v. Den Sociale Udviklingsfond (SUF) er en nonprofit almennyttig fond.

Boligerne er større og dyrere, end de øvrige i afdelingen og dermed endnu sværere at udleje til den berettigede personkreds hertil kommer at afdelingen i forvejen er hårdt presset af lejeledighed.

SUF har udtrykt ønske om at købe de 4 lejemål af DUAB og forhandlingerne pågår pt.

Internetaftale

DUAB har i 2024 udbudt internetaftale på vegne af afdelingerne. Der indkom tre relevante tilbud og organisationsbestyrelsen nedsatte et udvalg, der behandlede tilbuddene.

Ud fra en vurdering af pris, hastighed, etableringsomkostninger og beboerservice valgte bestyrelsen at indgå en aftale med Dansk Kabel TV.

Governance

Organisationsbestyrelsen i 2024 arbejdet med boligorganisationens forsikringer, bygge- og afdelingsstrategi, vederlæggelse af organisationsbestyrelsen samt politik for introduktion af nye bestyrelsesmedlemmer

Egenkontrol og økonomistyring

1. Introduktion

1.1 Formål med egenkontrollen:

Formålet med denne egenkontrol er at evaluere og forbedre boligorganisationens effektivitet og kvalitet i driften.

1.2 Kort beskrivelse af boligorganisationen

DUAB er et boligselskab, der er dannet af repræsentanter for de uddannelsessøgendes landsorganisationer. Selskabet er stiftet for at sikre, at de unge og uddannelsessøgende kan få indflydelse på, hvorfor, hvordan og hvor der bygges nye boliger. Vores formål er at skabe gode boliger, hvor der er behov for det - primært for unge og uddannelsessøgende, men ud over ungdomsboliger også almennyttige boliger og ældreboliger.

DUAB har tradition for, at de kommende beboere er med til at udforme nye byggerier. Dette sikres gennem byggebestyrelse med de unge uddannelsessøgende, der i stort og småt

bestemmer byggeriets udformning. I DUAB satser vi på at bygge boliger, der giver mulighed for et aktivt og frivilligt samvær samtidig med, at den enkelte beboer kan fravælge samværet, når dette ønskes. Samvær skal være en mulighed og ikke en nødvendighed.

2. Metoder og Værktøjer

2.1 Beskrivelse af de anvendte metoder og værktøjer

Som resultat af tidligere års drøftelser, har DUAB valgt at lave en SWOT analyse af boligorganisationen.

En SWOT-analyse er et stærkt værktøj til at skabe et øjebliksbillede for en organisations styrker, svagheder, muligheder og trusler.

SWOT analysen skal være med til at kunne sætte en klar forretningsgang for organisationsbestyrelsen, da den kan sætte opmærksomhed på de risici der er for DUAB, samt at kunne anerkende, hvad DUAB gør godt nu, hvad DUAB gør mindre godt nu og udarbejde en succesrig strategi for fremtiden.

2.2 SWOT analyse

* Udarbejdet primo 2025

STYRKER (S)	SVAGHEDER (W)	MULIGHEDER (O)	TRUSLER (T)
Drift er samlet I 3 ejendomskontorer, København, Roskilde og Kolding	Meget udskiftning i personale	Tættere dialog med samarbejdspartener omkring nye projekter	Tomgang der tærer på dispensationsfonden
Stor erfaring på drift og administration	Forskellige sammensætninger i afdelingerne. Svært at lave ensartet arbejde.	Uddannelse af OB-medlemmer, til gavn for DUAB i fremtiden	Faldende ansøgerantal i Roskildeområdet, grundet privat byggeri
Stor geografisk spredning som er både en styrke og udfordring.	Stor geografisk spredning som er både en styrke og udfordring.	Mulighed for afsættelse af Birkebjerg Kollegiet til Lejerbo	Flere afdelinger har ikke beboerdemokratisk indflydelse, da der ikke er valgt afdelingsbestyrelser
Opkvalificering af beboerdemokrati	Tomgangsudfordringer i Roskilde, Næstved og Kolding	Udbud af internetaftaler til effektivisering af afdelingerne og besparelser	Kan man bibeholde 4 valgte fra kollegier som sidder i OB? Skal man satse mod familieboligerne?
En veldreven boligorganisation	Manglende henlæggelser til større arbejder (Tag + vinduer)	Indgåelse af aftale med ISTA, der reducere omkostninger ved målere. Dette kan give en mere effektiv drift.	

Handelskraftig organisationsbestyrelse	Manglende vedligehold som giver forsikringsskader	Udvikling af beboerapp	
ISAE3402	Grundet den store udskiftning, mere reagerer end agerer	Implementering af AI i administrationen	
	Mange ungdomsboliger giver en stor udskiftning også i beboerdemokratiet	Implementering af UNIK BOLIG Forbrugsconnect.	

3. Tiltag der skal gennemføres

3.1 Liste over tiltag som skal laves:

DUAB har sat fokus på afdelinger, og vil lavet følgende tiltag:

1. Implementering af energibesparende foranstaltninger
2. Rentabilitetsundersøgelse af tilbud på forbrugsmålere til afdelinger, hvor disse ikke er endnu
3. Fokus på DV-Budget, herunder større fokus på at få indført større arbejder i langtidsplanerne som Driftsbekendtgørelsen foreskriver, og at henlæggelserne er svarende.
4. Større fokus på at arbejder igangsættes i DV-Budget.
5. Fokus på afdelinger med tomgang, og handleplaner på hvordan dette kan undgås.
6. Fokus på at få røde afdelinger gule, og gule afdelinger grønne.

3.1.1 Beskrivelse af hvert tiltag:

1. Forsat fokus på at afdelingerne konstant energioptimeres. Dette sker med at flere afdelinger skal have undersøgelser om, det kan svare sig at sætte målere op til energi, så det kører på aconto/eller målere til at kunne tilmelde sig direkte hos en leverandør, hertil jævnlig kontrol med, om vores udstyr på fællesarealerne kan udskiftes til noget som sparer mere energi, end det som er installeret nu.
2. I forsættelse af energibesparende foranstaltninger, har flere afdelinger ikke forbrugsmålere. Det undersøges nu, i aftalen der er med ISTA, om det kan svare sig at få opsat målere i ejendommene, hvor der ikke er en måler lige nu. Dette skal være med til at sikre en effektiv drift.
3. For at fremtidssikre alle afdelinger, skal der henlægges til det arbejde, som man ved kommer til at være i afdelingerne.
4. I forlængelse af punkt 3, skal der sættes større fokus på at få igangsat arbejder, som allerede er i DV-Budgettet. Der udarbejdes jævnligt budgetkontroller, således at der kan holdes snor i, at arbejderne igangsættes.

5. Undersøgelse af de afdelinger som belaster DUAB med tomgang, her er der tale om
 - Afdeling 4, Kolding ungdomsboliger
 - Afdeling 6, Trekroner Kollegiet
 - Afdeling 9, Birkebjerg Kollegiet
 - Afdeling 16, Sankt Jørgens Kollegiet
 - Afdeling 31, Eriksgaard Kollegiet
 - Afdeling 34, Sundby Kollegiet
 Tiltagene skal målrettes de enkelte afdelinger, for at lave en plan om, hvordan man kan nedsætte tomgangslejen bedst muligt.
 Nærmere beskrivelse findes under punkt 3.1.2
6. Fokus på konto 109, 110, 112, 114, 115, 117, 121 og 122 for at nedsætte udgifterne hvor DUAB selv kan have indvirkning på beløbene.

3.1.2 Mål

1. Målet er at antallet af brugt kW er nedadgående eller stabilt over de næste 4 år for alle DUABs afdelinger. De steder hvor der indsættes elmålere skal der ske en nedsættelse på 10% af forbruget, som det er i dag.
2. De steder hvor der implementeres varme og vandmålere skal forbruger nedsættes med 10% i boligerne inden for 4 år.
3. At inden for 4 år har alle afdelinger de store renoveringssager inde i deres DV-budgetter, og at alle DV-Budgetter er gennemgået for gamle poster.
4. At alle budgetlagte arbejder igangsættes i de år de er planlagt. De som ikke igangsættes skrives der en redegørelse om hvorfor.
5. Målene for afdelingerne ligger som følger på tomgangen:
 - **Afdeling 4:** Aftalt udlejning med vicevært, så tomgangen skal falde med 25%
 - **Afdeling 6:** Tomgangen skal ikke vokse og om 2 år skal en handlingsplan for "minikollektiverne" være på, hvis tomgangen forsat er et problem. Handlingsplanen indebærer en ombygning af ejendommen, så det bliver enkeltværelser, uden fællesarealer.
 - **Afdeling 9:** Målet inden for 3 år at afdelingen er afhændet til en anden almen boligorganisation.
 - **Afdeling 16:** Nedbringe tomgangen med 25% inden for 4 år.
 - **Afdeling 31:** Bibeholde nuværende tomgangstab, og igangsættelse af handlingsplan for de 10 fællesboliger, som står for tomgangen. Handlingsplanen indebærer en ombygning af lejemålene. Handlingsplanen skal være klar inden for 4 år.
 - **Afdeling 34:** Nedsætte tomgangslejen med 25% inden for 4 år.
6. For at effektiviserer afdelingerne, skal der være fokus på følgende konti:
 - Renovation kt. 109:** Højt grad påvirket af renovationspriser udefra, hvorfor DUAB vil holde øje med, om der er for mange containere/affaldsbeholdere på afdelingerne.
 - Forsikringer kt. 110:** Forsikringerne sendes i udbud hvert år for DUAB for at der altid gives bedst mulige pris.
 - Administrationshonorar kt. 112:** DUAB ligger langt under benchmarking, hvorfor dette ikke er et fokuspunkt.
 - Renholdelse kt. 114:** Der sættes fokus på udgiften til rengøring, og med en ny effektivisering af viceværtstimerne, skal nogle af disse opgaver kunne hjemtages. Inden for 4 år, skal alle renholdelsesudgifter være stabile eller faldende for afdelingerne.

Almindelig vedlig. kt. 115: Fokus på at kun nødvendige vedligeholdelser ligger her, og mere bliver planlagt. Målet er at kt. 115 ikke har unødvendige poster på sig i fremtiden.

Kt. 117 og 122 fastsættes der ikke mål for i denne omgang, men tages op til vurdering igen til næste kontrol.